

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra

Org.nr. 769606-4570

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra

Org.nr. 769606-4570

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

BRF Karl XI Norra är en bostadsrättsförening. Föreningen äger fastigheten Karl XI Norra 18 i Helsingborg i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter i form av två lägenheter och två lokaler.

Även med beaktande av ovan, och i den mån det kan bedömas som en gränsdragningsfråga, är det styrelsens uppfattning att föreningen bör betraktas som såsom ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Helsingborg, Skåne län

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har föreningen inte gjort några större investeringar.

Föreningen har ett bygglov för att renovera fasaden, renoveringen kommer ske under 2018 eller 2019.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	296	291	290	288
Resultat efter finansiella poster	49	6	50	-16
Soliditet (%)	29	28	28	27

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 860 000	169 200	-584 073
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Avsättning till fond för yttre underhåll		13 200	-13 200
Årets resultat			49 311
Belopp vid årets utgång	1 860 000	182 400	-547 962

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Ansamlad förlust	-597 273
Årets resultat	49 311
	<hr/>
	-547 962

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	13 200
Balanseras i ny räkning	-561 162
	<hr/>
	-547 962

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra

Org.nr. 769606-4570

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	295 732	291 492
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>295 732</u>	<u>291 492</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-101 182	-152 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 325	-96 072
Summa rörelsekostnader		<u>-203 507</u>	<u>-248 430</u>
Rörelseresultat		92 225	43 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 069	1 458
Räntekostnader		-43 983	-38 247
Summa finansiella poster		<u>-42 914</u>	<u>-36 789</u>
Resultat efter finansiella poster		49 311	6 273
Resultat före skatt		49 311	6 273
Årets resultat		<u>49 311</u>	<u>6 273</u>

KOB

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra

Org.nr. 769606-4570

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2017-12-31

2016-12-31

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

3

4

4 403 282

82 147

4 485 429

4 485 429

35 693

512

36 205

562 475

562 475

598 680

5 084 109

4 496 120

91 634

4 587 754

4 587 754

40 043

16 413

56 456

487 899

487 899

544 355

5 132 109

MS

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra

Org.nr. 769606-4570

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 860 000	1 860 000
Fond för yttre underhåll		182 400	169 200
Summa bundet eget kapital		<u>2 042 400</u>	<u>2 029 200</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-597 273	-590 346
Årets resultat		49 311	6 273
Summa fritt eget kapital		<u>-547 962</u>	<u>-584 073</u>
Summa eget kapital		1 494 438	1 445 127
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 383 755	3 471 575
Summa långfristiga skulder		<u>3 383 755</u>	<u>3 471 575</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	104 000
Leverantörsskulder		4 181	4 797
Skatteskulder		26 346	28 902
Övriga skulder		11 904	13 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		63 485	64 487
Summa kortfristiga skulder		<u>205 916</u>	<u>215 407</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 084 109	5 132 109

MS

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyror	2017	2016
Årsavgifter	219 972	219 972
Hyror parkeringsplatser	75 760	71 520
	<u>295 732</u>	<u>291 492</u>

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 631 325	5 631 325
Utgående anskaffningsvärden	5 631 325	5 631 325
Ingående avskrivningar	-1 135 205	-1 042 373
Årets avskrivningar	-92 838	-92 832
Utgående avskrivningar	<u>-1 228 043</u>	<u>-1 135 205</u>
Redovisat värde	4 403 282	4 496 120

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 874	0
Inköp	0	94 874
Utgående anskaffningsvärden	94 874	94 874
Ingående avskrivningar	-3 240	0
Årets avskrivningar	-9 487	-3 240
Utgående avskrivningar	<u>-12 727</u>	<u>-3 240</u>
Redovisat värde	82 147	91 634

ME

Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra

Org.nr. 769606-4570

NOTER

Not 5	Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
	SEB	1 200 000	1 200 000
	SEB	1 127 755	1 163 575
	SEB	1 156 000	1 212 000
		<hr/> 3 483 755	<hr/> 3 575 575

Kortfristig del uppgår till 100 000 kr (91 820 kr).

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

HELSINGBORG 2018-05-16

Elisabeth Magnusson



Daniel Olsson



Camilla Green



Josef El-Aschkar



Min revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2018.



Martin Borg

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra
Org.nr. 769606-4570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

MB

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

MB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karl XI Norra för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

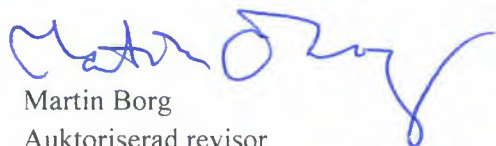
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

MJS

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

HELSINGBORG den 16 maj 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Borg'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Martin Borg
Auktoriserad revisor